INHOUDSOPGAVE

Bijlagen:

A Informatie

A01 overzicht, foto's en bijlagen, genummerd als 1-24
A02 bodemrapportage Paleis en Landgoed
A03 bodemrapportage Brigade Utrecht te Soestdijk
A04 asbestinventarisatie Paleis en Landgoed en kostenraming
A05 asbestinventarisatie complex marechausseekazerne
A06 eigendomsakten en kadastrale informatie
A07 overzicht verhuringen en ingebruikgevingen met contracten
A08 energieprestatiecertificaten

B: Bescheiden

B01 Verklaring accepteren voorwaarden Projectplan/businesscase en uitbetaling vergoeding € 100.000,00
B02 Aanmeldingsformulier 'indienen Projectplan/businesscase'
B03 Model inschrijfformulier onvoorwaardelijke/voorwaardelijke bieding
B04 Concept koopovereenkomst (nog na te leveren)
B05 Formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer'

C: Aanvullende informatie

C01 overzichtstekening complex marechausseekazerne

Openbare inschrijving
(duurzame herbestemming)

PALEIS SOESTDIJK

1. Inleiding/leeswijzer fase 2 en 3 en definities

Inleiding
De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) heeft medio juli 2015 via advertenties en een mailing een oproep gedaan om te komen met serieuze en creatieve voorstellen voor een herbestemming van:

het landgoed, paleis en bijgebouwen

Paleis Soestdijk

(groot circa 165 ha, 27.000 m2 bvo)

Belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld vanaf medio augustus 2015 een biedboek te bestellen via www.biedboek.nl, waarvan de procedure-leidraad voor fase 1 van de onderhavige procedure onderdeel was. In fase 1 heeft de Staat partijen uitgenodigd om te komen met serieuze en creatieve voorstellen voor een herbestemming van Landgoed en Paleis Soestdijk, alsmede de op het terrein gelegen Marechausseekazerne.

Door middel van een selectie zijn in fase 1 overeenkomstig bedoelde procedure-leidraad en met inachtneming van de daarin opgenomen selectiecriteria en wegingsfactoren uit alle ingediende voorstellen uiteindelijk 4 voorstellen geselecteerd. Deze selectie werd uitgevoerd door de onafhankelijke Beoordelingscommissie. Op basis van het advies van de Beoordelingscommissie heeft de Stuurgroep vervolgens de vier geselecteerde voorstellen definitief vastgesteld.

Beoogd eindpunt van de gehele procedure is de selectie (in drie fasen) van een marktpartij, welke marktpartij door middel van een vorm van verwerving /gebruik het landgoed (paleis, bijgebouwen en Marechausseekazerne) voor eigen rekening en risico zal herontwikkelen en (doen) exploiteren.

Leeswijzer fase 2 en 3
Het thans voorliggende document bevat technische - en procedurele informatie ten behoeve van fase 2 en 3.

Fase 2

In fase 2 zullen de door de Beoordelingscommissie geselecteerde vier partijen hun voorstel uit fase 1 volledig dienen uit te werken in een Projectplan/businesscase. Hierbij wordt opgemerkt dat het Rijksvastgoedbedrijf op geen enkele wijze en in welke vorm dan ook een financiële bijdrage zal leveren om een door een partij opgesteld Projectplan/businesscase financieel sluitend te krijgen.
De "verdiepingsslag", resulterend in bedoeld projectplan, mag slechts een consistente, verdere uitwerking betreffen van het eerder door een partij ingediende voorstel. Wederom zijn de Uitgangspuntennotitie van de Ronde Tafel Paleis Soestdijk en de Omgevingsvisie van de gemeenten Baarn en Soest richtinggevend. De ingediende Projectplannen/businesscases zullen door de Beoordelingscommissie worden beoordeeld op basis van de in deze procedurebeschrijving beschreven voorwaarden en criteria.

Na de ontvangst van ‘verklaring B01’ waarin akkoord wordt gegaan met de voorwaarden in de onderhavige procedurebeschrijving wordt een bedrag van € 100.000,00 aan ieder van de geselecteerde deelnemers uitbetaald voor de te leveren inspanningen met betrekking tot het op te stellen Projectplan/businesscase.
Indien een partij uiteindelijk geen Projectplan/businesscase indient of een ingediend Projectplan/businesscase niet voldoet aan de daaraan in deze procedurebeschrijving voorwaarden, zoals vermeld in hoofdstuk 5, is de betreffende deelnemer gehouden dit bedrag van € 100.000,00 op eerste verzoek van de Staat aan de Staat terug te betalen.

De Beoordelingscommissie zal aan de Projectplannen/businesscases een score toekennen op de wijze als hierna in deze procedurebeschrijving bepaald. Op basis van de toegekende score zal de Beoordelingscommissie advies uitbrengen aan de Stuurgroep. De Stuurgroep besluit welke deelnemer(s) zullen worden toegelaten tot fase 3 van de onderhavige procedure.

Fase 3

In fase 3 worden de alsdan geselecteerde deelnemers de gelegenheid gesteld om in concurrentie met elkaar de voorgestelde herbestemming en eigendomssituatie, zoals verwoord in het in fase 2 ingediende Projectplan/businesscase, te realiseren door middel van een eventueel biedingsvoorstel. De bieding heeft betrekking op de verwerving van het Landgoed, het Paleis Soestdijk en de Marechausseekazerne, zulks met inachtneming van hetgeen een deelnemer daaromtrent heeft voorgesteld in zijn Projectplan/businesscase.
Dit kan zowel een voorwaardelijke- als onvoorwaardelijke bieding betreffen. Als gezegd is daarbij beoogd een partij te selecteren die door middel van een vorm van verwerving (van het gebruik van) het object voor eigen rekening en risico zal herontwikkelen en exploiteren. De Staat als eigenaar beslist, gehoord de Stuurgroep, uiteindelijk of het object wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding.

Onafhankelijk van de wijze waarop de vervreemding van het object vorm zal worden gegeven door de Staat, hetgeen mede afhankelijk zal zijn van hetgeen de deelnemers daaromtrent opnemen in hun Projectplan/businesscase, zal de Staat in de alsdan te sluiten overeenkomst in ieder geval de navolgende voorwaarden opnemen:

- een toestemmingsvereiste met betrekking tot de vervreemding door de toekomstige gerechtigde(n) van (nader te bepalen gedeelten van) het object aan derden;
- een toestemmingsvereiste voor het wijzigen van de bestemming van (nader te bepalen gedeelten van) het object;
- een recht van eerste koop voor de Staat ingeval de toekomstige gerechtigde(n) overgaat tot vervreemding van (nader te bepalen gedeelten van) het object.

In hoofdstuk 2 staat de indicatieve planning voor het te doorlopen proces genoemd. In hoofdstuk 3 is informatie over het object (bijvoorbeeld informatie bodem, asbest, etc.) en bezichtiging opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven inclusief tussentijdse dialoogmomenten met vertegenwoordigers van de Staat, provincie en gemeenten en van de Beoordelingscommissie. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de in te dienen bescheiden die noodzakelijk zijn om mee te doen aan fase 2 en een uitleg over de selectie.
In hoofdstuk 6 staan de voorwaarden en criteria op basis waarvan de ingediende Projectplannen/businesscases zullen worden beoordeeld door de Beoordelingscommissie. In hoofdstuk 7 wordt het vervreemdingsproces (fase 3) beschreven.

Definities

Belangstellende:	een koper van het biedboek.
Aanmelder:	een belangstellende die zich aan heeft gemeld voor de selectieprocedure.
Deelnemer:	een aanmelder (natuurlijke of rechtspersoon) die ingevolge de selectieprocedure in fase 1 met maximaal 3 andere deelnemers door de notaris zijn uitgenodigd voor het deelnemen aan fase 2 van de onderhavige procedure**.**
Bieder:	een deelnemer die een bieding heeft uitgebracht in het kader van de vervreemdingsprocedure van het object.
Koper:	de bieder aan wie de verkoop bij openbare inschrijving is gegund.
Object:	de onroerende zaak, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 3.1.
Visiedocument:	het document waarin het voorstel in fase 1 is uitgewerkt.
Projectplan/ businesscase**:**	het in fase 2 aan bepaalde te stellen voorwaarden uitgewerkte voorstel voor de herontwikkeling van het Paleis Soestdijk, Landgoed en de Marechausseekazerne.
Procedure-beschrijving:	technische – en procedurele informatie voor fase 2 en 3

2. Indicatieve planning

Fase 2

In de tweede fase van de onderhavige procedure wordt de volgende indicatieve planning aangehouden:

Datum	
Vanaf **18 december 2015**	Procedurebeschrijving kan worden gedownload bij het Rijksvastgoedbedrijf www.biedboek.nl
Januari 2016	Klankbordgesprek met deelnemers en Beoordelingscommissie
Uiterlijk 1 februari 2016	Indienen Verklaring accepteren voorwaarden Projectplan/businesscase
Binnen 14 dagen na ontvangst verklaring, te rekenen vanaf 1 januari 2016	uitbetaling vergoeding € 100.000,00
Maart/april 2016	Klankbordgesprek deelnemers met Beoordelingscommissie en bevoegd gezag
15 juli 2016, 11:00 uur	Uiterste termijn aanmelding en indiening uitgewerkt Projectplan/businesscase
1 september 2016	Mededeling aan deelnemers of hun Projectplan/businesscase is afgewezen omdat hij/zij niet heeft voldaan aan de eisen waaraan het Projectplan/businesscase moet voldoen en dat hij/zij het bedrag van € 100.000,00 moet terugbetalen.
September/oktober 2016	Presentatie aan Beoordelingscommissie
15 oktober 2016	Uitslag beoordeling en communicatie over het vervolg.

Fase 3

Datum	
PM	Uitbrengen bieding
PM	Gunning
PM	Ondertekenen koopovereenkomst
PM	Afgeven bankgarantie of betaling waarborgsom

De hierboven opgenomen planning is zuiver indicatief. Partijen kunnen hieraan geen rechten ontlenen.

3. Informatie over het object en bezichtiging

3.1 Informatie over het object

Het object bestaat uit het landgoed Paleis Soestdijk inclusief de Marechausseekazerne, bestaande uit een oppervlakte van circa 165 ha, met diverse gebouwen en opstallen, met een totale bvo van ongeveer 27.000 m2, waarvan diverse gegevens zijn vermeld in het 'overzicht bijlage objectgerelateerde informatie', zoals onder meer de Beleidskaders, *Data (kadastrale informatie, plattegronden, indelingstekeningen, bouwtekeningen etc.) Beschrijving monument en Beschrijving natuur/landschap* zijn in de procedurebeschrijving opgenomen als **bijlage A01.**

Het object wordt in de huidige staat van onderhoud aangeboden.

Kadastrale omschrijving/gegevens (zie bijlage A06)

De kadastrale omschrijving is als volgt:

twee oppervlakten grond, totaal groot 165.41.56 ha,

waarvan een gedeelte is gelegen ten noorden van de Biltseweg en ten westen van de Amsterdamsestraatweg te Baarn, bestaande uit paleis, woningen, opstallen, bos, park, tuin en de ondergrond van een marechausseekazerne, omvattende de percelen kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D,

- *nummer 618, groot 2.58.70 ha;*
- *nummer 634, groot 0.01.35 ha, belast met een recht van opstal ten behoeve van de stichting: Stichting Merhulagroep van het Ex Nederlandse Padvindstersgilde, thans Scouting Nederland;*
- *nummer 644, groot 0.00.68 ha;*
- *nummer 645, groot 0.35.35 ha;*
- *nummer 646, groot 5.98.55 ha;*
- *nummer 649, groot 0.52.85 ha;*
- *nummer 672, groot 0.00.19 ha;*
- *nummer 673, groot 63.06.31 ha;*
- *nummer 723, groot 0.31.75 ha;*
- *nummer 724, groot 3.20.60 ha;*
- *nummer 726, groot 84.87.60 ha;*

En waarvan een ander gedeelte is gelegen ten oosten van de Amsterdamsestraatweg te Baarn, bestaande uit ondergrond en woningen met tuin, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie D, nummer 702, groot 4.47.63 ha

De erfgrens tussen de percelen Baarn, sectie D, nummers 702 en 728 bij de moestuin en achter de boomgaard verloopt feitelijk anders dan de kadastrale grens.

3.2 Situatie bodem

De Staat heeft een verkennend- en een aanvullend bodemonderzoek laten uitvoeren voor het Landgoed Paleis Soestdijk. Het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd door Lievensecso Milieu B.V., gevestigd te Bunnik en vastgelegd in het rapport van 12 oktober 2015, documentnummer 15M1177.RAP001. Het rapport is in de procedurebeschrijving opgenomen als **bijlage A02**.

Op het terrein van de Marechausseekazerne is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Arnicon te Capelle aan den IJssel, vastgelegd in het rapport van 30 september 2014, projectnummer H14-062-O. Zie **bijlage A03**.

3.3 Asbesthoudende materialen

De Staat heeft ook onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen (asbestinventarisatie SC-540 type A, direct waarneembaar asbest) op de (bij)gebouwen van het Landgoed Paleis Soestdijk. Het onderzoek is uitgevoerd door Tauw B.V., gevestigd te Deventer en vastgelegd in de rapporten van 2 september 2015, projectnummer 1232865-R001 en van 2 september 2015, projectnummer 1232865. De rapporten zijn in de procedurebeschrijving opgenomen als **bijlage A04**.
Tevens heeft Tauw B.V. op 2 september 2015 op basis van de hiervoor genoemde onderzoeksrapporten twee globale kostenramingen opgesteld. **Zie bijlage A04**.
Er is een asbestinventarisatieonderzoek ingesteld voor de opstallen behorende tot de Marechausseekazerne**.** Zie de rapportages van Oesterbaai Aksys B.V. te Maarn van 24 oktober 2014. **Zie bijlage A05**.

3.4 Onderzoek erfdienstbaarheden

Uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat er wel erfdienstbaarheden zijn vermeld. Zie de aankomsttitel van 7 juli 2006, onder **bijlage A06**.

3.5 Aankomsttitels

Het object is door de Staat verkregen door inschrijving op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht, op 16 december 1970 in deel 2273, nummer 67 van een akte van het Paleis Soestdijk met bijbehorende gronden /watergangen, gebouwen en andere werken, verleden op 16 december 1970 en door inschrijving te Apeldoorn, op 7 juli 2006 in deel 50206, nummer 145 van een akte van aankoop van gronden gelegen nabij Paleis Soestdijk te Soestdijk, verleden op 7 juli 2006. De eigendomsakten zijn opgenomen in de procedurebeschrijving onder **bijlage A06.**

3.6 Verhuringen/ingebruikgevingen

De Marechausseekazerne is tot uiterlijk 1 januari 2020 nog in gebruik bij Defensie. Na beëindiging ingebruikgeving kan het bouwvolume gesloopt worden. De bouwpotentie kan wellicht elders in het plangebied worden ingezet.
Het object zal voor het overige (Paleis en bijgebouwen/woningen) gedeeltelijk in verhuurde/in gebruik zijnde staat worden overgedragen. Zie bijlage **A07.**

Contracten met derden

Naast de in gebruik gegeven en de verhuurde objecten (woningen) zijn ter voorkoming van wederrechtelijke inbezitneming door derden en vandalisme gedeelten van het object in bewaring gegeven aan Vastgoedbeschermingsorganisaties. Deze overeenkomsten zullen voor de levering worden opgezegd en worden beëindigd.

3.7 *Energieprestatiecertificaat*

Voor het object is wat betreft de gebouwen/woningen met een monumentale status geen energieprestatiecertificaat vereist.
Het kadastrale perceel gemeente Baarn, sectie D, nummer 618 heeft geen monumentale status. Van de op dit perceel aanwezige woningen Amsterdamsestraatweg 15 tot en met 29 te Baarn zijn voor zover aanwezig de energieprestatiecertificaten in bijlage **A08** bijgevoegd. Van de Marechausseekazerne c.a. is nog geen certificaat aanwezig. Alle ontbrekende energieprestatiecertificaten worden voor de overdracht of het in gebruik geven van het object geleverd.

3.8 *Kunst/ auteursrechten*

Er is kunst aanwezig in het object. Indien het gebouwgebonden kunst betreft, dan maakt het een integraal onderdeel uit van het object. Deze kunst valt onder de Auteurswet en mag alleen met instemming van de kunstenaar of zijn erfgenamen en/of andere rechthebbenden worden verplaatst, bewerkt of afgestoten.

Tevens is er niet gebouwgebonden kunst (inventaris) aanwezig. In dit geval is het voorstelbaar dat er een bruikleen relatie ontstaat tussen de nieuwe rechthebbende(n) van landgoed en paleis enerzijds en de eigenaren van de roerende goederen anderzijds. Hierover dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

3.9 *Natuurschoonwet 1928*

Enkele percelen van het object zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Zie de informatie onder bijlage **A09**.

3.10 *Opgave zakelijke lasten*

De Staat is in 2015 (indien niet bekend bedragen uit 2014) aangeslagen voor volgende eigenaarslasten:

- onroerende zaakbelasting eigenaar: € 57.370,06;
- rioolheffing: € 7.765,44;
- waterschapsbelasting: € 4.414,77.

3.11 *Verzekeringen*

De Staat heeft het object niet verzekerd.

3.12 *Bezichtiging*

Deelnemers kunnen een afspraak maken voor het nogmaals bezichtigen van het object, door een mailbericht met dat verzoek te zenden aan: biedboek@rijksoverheid.nl.

4. Procedure

In deze fase 2 van de procedure worden deelnemers in de gelegenheid gesteld zich aan te melden voor deelname aan fase 2 door middel van het invullen, ondertekenen en tijdig indienen van het 'formulier B01'. De voorwaarden waaraan dit Projectplan/businesscase moet voldoen worden in hoofdstuk 5 van deze procedurebeschrijving vermeld. Hierbij wordt opgemerkt dat het Rijksvastgoedbedrijf op geen enkele wijze en in welke vorm dan ook een financiële bijdrage zal leveren om een door een partij opgesteld Projectplan/businesscase financieel sluitend te krijgen. Een beoordelingscommissie zal de tijdig ingediende Projectplannen/businesscases beoordelen aan de hand van de in hoofdstuk 6 omschreven beoordelingscriteria.

Na ontvangst van het formulier B01 en de constatering dat de aanmelding rechtsgeldig en volledig is zal de Staat in de maand januari 2016 overgaan tot het uitbetalen van een bedrag groot € 100.000,00 aan de betreffende deelnemer. De deelnemer wordt erop gewezen dat deze vergoeding onder de omstandigheden als aangegeven in deze procedurebeschrijving op eerste verzoek van de Staat terugbetaald dient te worden aan de Staat. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Beoordelingscommissie of het door een deelnemer ingediende Projectplan/businesscase op basis van de in hoofdstuk 5 aangegeven eisen en criteria zodanig aanvaardbaar is dat restitutie van de vergoeding van € 100.000,00niet zal worden verlangd door de Staat. Indien wel restitutie van de vergoeding wordt verlangd, dan zal de Staat het verzoek slechts gemotiveerd en met redenen omkleed mogen doen. Tegen een dergelijk besluit van de Beoordelingscommissie staat geen bezwaar en/of beroep open.

Indien een Projectplan/businesscase tijdig en op de juiste wijze, als hierna in deze procedurebeschrijving omschreven, is ingediend door een deelnemer, wordt het Projectplan/businesscase door de Beoordelingscommissie aan de hand van de in deze procedurebeschrijving gestelde criteria getoetst en wordt er overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 5 een score toegekend.

Indien een Projectplan/businesscase van de Beoordelingscommissie de minimaal noodzakelijke score als genoemd in artikel 5.3.8 heeft gekregen, wordt de desbetreffende deelnemer uitgenodigd voor fase 3 van de onderhavige procedure (het vervreemdingsproces).

In het Projectplan/businesscase dient (nogmaals) te worden aangegeven op welke wijze de deelnemers zich bij het opstellen van de ingediende voorstellen rekenschap hebben gegeven van beleidsmatige uitgangspunten als verwoord in de genoemde Uitgangspuntennotitie en Omgevingsvisie.

In fase 2 zal een Klankbordgesprek plaatsvinden met de deelnemers en de Beoordelingscommissie en een Klankbordgesprek met de deelnemers en het bevoegd gezag (gemeenten en Provincie Utrecht).

Tevens zullen de deelnemers na het inleveren van de Projectplan/businesscases, voor zover dit tijdig en op de juiste wijze heeft plaatsgevonden, in de gelegenheid worden gesteld een presentatie te geven. Aanvullende informatie, zoals datum en tijdsduur, zal nog worden gecommuniceerd naar de deelnemers.

De voorzitter van de Beoordelingscommissie adviseert uiteindelijk aan de Stuurgroep welke deelnemers geselecteerd zijn voor fase 3 (hoofdstuk 7).
De Stuurgroep bestaat uit (een vertegenwoordiger van) de minister als voorzitter, de gedeputeerde van de Provincie Utrecht en de wethouders van de gemeenten Baarn en Soest.

5. Indienen Projectplan/businesscase en selectie

5.1 Aanmelding

5.1.1 Een deelnemer die een Projectplan/businesscase wenst in te dienen dient uiterlijk **1 februari 2016** het ingevulde en ondertekende 'formulier B01' per post te zenden aan of af te geven bij het kantoor van **mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).**

5.1.2 Uiterlijk op **15 juli 2016, om uiterlijk 11:00 uur**, dient een deelnemer het door hem opgestelde Projectplan/businesscase tegen uitreiking van een bewijs van ontvangst en vergezeld van het hierna in artikel 5.1.3 bedoelde 'aanmeldingsformulier indienen Projectplan/businesscase' af te geven ten kantore van **mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).**

5.1.3 De hiervoor in artikel 5.1.2 bedoelde aanmelding moet geschieden met gebruikmaking van het formulier 'indienen Projectplan/businesscase' (**bijlage B02**).

Het formulier 'indienen Projectplan/businesscase' en de tezamen met dit formulier in te leveren bescheiden (waaronder het Projectplan/businesscase) worden uitsluitend geaccepteerd door de notaris indien de aanbieding plaatsvindt in een gesloten enveloppe, die vervolgens wordt ingediend op de wijze als hiervoor omschreven.

Aanmeldingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor omschreven worden niet geaccepteerd.

5.1.4 Het is niet toegestaan de hoedanigheid en/of samenstelling van de deelnemers gedurende de gehele procedure te veranderen.

5.1.5 De deelnemer en de aanmelding dienen te voldoen aan de in dit in hoofdstuk genoemde voorwaarden.

5.1.6 Met het inleveren van de aanmelding onderwerpt de deelnemer zich aan alle bepalingen van de selectie.

5.1.7 Te laat afgegeven aanmeldingen en onjuist ingediende aanmeldingen zijn ongeldig en worden niet aangenomen en in behandeling genomen.

5.2 Controle aanmeldingen

5.2.1 De notaris controleert aan de hand van de hiervoor onder 5.1.2 tot en met 5.1.7 gestelde vereisten of de aanmelding voldoet en stelt daarbij vast hoeveel aanmeldingen, die voldoen aan de gestelde vereisten, zijn ontvangen.

In geval een aanmelding niet voldoet aan de daaraan gestelde eisen, zal de notaris de deelnemer daarvan in kennis stellen en de deelnemer de gelegenheid geven zijn aanmelding binnen één week na schriftelijke berichtgeving alsnog volledig te maken.

Het herstel mag slechts betrekking hebben op onvolledigheden en/of onjuistheden in reeds ingediende documenten.

Voor zover er documenten dienen te worden aangevuld met handtekeningen, dan dienen de desbetreffende documenten met daarop de originele handtekenen per post aan de notaris te worden gestuurd en binnen de gestelde periode van één week te zijn ontvangen door de

notaris. Andere bescheiden mogen per e-mail aan de notaris worden gezonden; deze e-mail dient door de notaris op een nader bekend te maken e-mailadres binnen de gestelde termijn van één week te zijn ontvangen.

5.2.2 De notaris zal uiterlijk **op 1 september 2016** aan de deelnemers schriftelijk bekend maken of:

5.2.2.1 het Projectplan/businesscase voldoet aan de voorwaarden;

5.2.2.2 het Projectplan/businesscase niet of niet tijdig is ingediend of is afgewezen omdat hij niet heeft voldaan aan de eisen waaraan het Projectplan/businesscase moet voldoen en dat een deelnemer het bedrag van € 100.000,00 moet terugbetalen. Indien terugbetaling van bedoeld bedrag wordt gevorderd door de Staat, is de Staat gehouden het daartoe strekkende besluit gemotiveerd en met redenen omkleed aan de betreffende deelnemer kenbaar te maken via de notaris.

5.2.3 De notaris zal daarna uiterlijk **op 15 oktober 2016** aan de deelnemers schriftelijk bekend maken of zij worden toegelaten in fase 3, het verdere vervreemdingsproces (zie hoofdstuk 7).

5.3 Toetsing en beoordeling ingediende Projectplan/businesscase ten behoeve van selectie

Toetsing

5.3.1 De bij de aanmelding in te dienen Projectplan/businesscase voor het object moeten in elk geval de in hoofdstuk 6 aangegeven onderdelen bevatten en voldoen aan de daaraan gestelde eisen.

5.3.2 De Beoordelingscommissie toetst of het Projectplan/businesscase voldoet aan de gestelde eisen.

5.3.3 In geval een Projectplan/businesscase niet voldoet aan de gestelde eisen, zal de voorzitter van de Beoordelingscommissie via de notaris de desbetreffende deelnemer daarvan in kennis stellen en hem de gelegenheid geven zijn Projectplan/businesscase binnen één week na schriftelijke berichtgeving alsnog te laten voldoen aan de gestelde eisen. Van deze mogelijkheid wordt enkel gebruik gemaakt in het geval van kennelijke omissies of kennelijke geringe fouten die zich naar hun aard lenen voor herstel.

5.3.4 Een Projectplan/businesscase dat na de in de artikel 5.3.3 bedoelde periode van één week alsnog niet voldoet aan de gestelde eisen, wordt terzijde gelegd en de deelnemer niet toegelaten tot de selectieprocedure. De notaris zal de desbetreffende deelnemer schriftelijk in kennisstellen van zijn afwijzing.

Beoordeling

5.3.5. De Beoordelingscommissie beoordeelt elk Projectplan/businesscase, dat niet is uitgesloten, overeenkomstig het in hoofdstuk 6 weergegeven beoordelingskader.

5.3.6 De Beoordelingscommissie mag een deelnemer vragen om een toelichting op het Projectplan/businesscase te geven, maar is daartoe niet gehouden.

5.3.7. De Beoordelingscommissie beoordeelt elk Projectplan/businesscase dat niet is uitgesloten, overeenkomstig het in hoofdstuk 6 opgenomen beoordelingskader. Per onderdeel is hierin aangegeven op basis van welke

criteria de waardering plaatsvindt. Elk onderdeel weegt daarbij relatief even zwaar (20%) en elk onderdeel wordt gewaardeerd met een score van gelegen tussen de 1 en 10 punten, waarbij 10 de hoogst haalbare score is. Aan elk beoordeeld Projectplan/businesscase kan dienovereenkomstig een maximumscore van 50 punten worden toegekend.

De scores hebben de volgende betekenis:

score	betekenis
10	uitstekend
9	zeer goed
8	goed
7	ruim voldoende
6	voldoende
5	twijfelachtig
4	onvoldoende
3	ruim onvoldoende
2	slecht
1	zeer slecht

De leden van de Beoordelingscommissie beoordelen individueel. Er worden alleen hele cijfers toegekend door de individuele beoordelingscommissieleden. Vervolgens worden de individuele beoordelingen onderling besproken, zo nodig als resultante van het besprokene herzien, opgeteld en tot één score gemiddeld per beoordelingscriterium per deelnemer, waarbij wordt afgerond op twee decimalen achter de komma.
De Projectplannen/businesscases worden absoluut gescoord. Voor ieder gunningscriterium zoals verwoord in artikel 5.3.1 tot en met 5.3.4 zal per gunningscriterium een totaalbeoordeling worden gegeven. Afzonderlijke aspecten benoemd in deze gunningscriteria worden derhalve niet afzonderlijk (door middel van subweging) gescoord; er is per gunningscriterium sprake van een totaalbeoordeling.

5.3.8 Na de waardering stelt de Beoordelingscommissie vast hoeveel punten elk gewaardeerd Projectplan/businesscase heeft gescoord. De deelnemers met een Projectplan/businesscase waarvan de eindscore minimaal 32 punten bedraagt, met een minimum score van 6 punten per criterium, zullen uitgenodigd worden om deel te nemen aan fase 3 van de procedure. Op advies van de Beoordelingscommissie wordt daarna een besluit genomen door de Stuurgroep conform hetgeen is bepaald in hoofdstuk 4.

5.4 Uitwerking Projectplan/businesscase

In fase 2 moet een Projectplan/businesscase worden opgesteld. Deze zal behalve op het financiële aspect tevens worden beoordeeld op het programma (herbestemming), de ruimtelijke implicaties (uitbreiding en transformatie), onderhoud en beheer op langere termijn (duurzame instandhouding ensemble).
De deelnemer wordt uitgenodigd de in fase 1 ingediende visie uit te werken in een globaal plan en dit te onderbouwen in een toelichting.

Aandachtsgebieden in businesscase.
In deze businesscase dient aandacht besteed te worden aan:

1.- het toekomstig gebruik van het totale landgoed: terreinen met opstallen, paleis met losse inventaris, marechausseekazerne;
2.- de modificaties van de gebouwen, eventuele nieuwbouw en de herinrichting van het gebied;
3.- onderhoud en beheer van het landgoed: terreinen met opstallen, paleis met losse inventaris;
4.- integraal en haalbaar plan;
5.- financieel: verkoopprijs, investeringen en afzet.

Bescheiden:
De uitgewerkte visie moet in elk geval de volgende bescheiden bevatten.
De bescheiden dienen als aparte documenten te worden aangeleverd. De hierna te noemen letteraanduiding dient te worden gehanteerd en op de bescheiden te worden aangegeven:

Ad 1.
a. beschrijving van de aard en omvang van de functies die in het plan zijn voorzien, zowel voor het gebruik van de gebouwen als van de terreinen, alsmede van eventuele toekomstige veranderingen die daarin zijn voorzien;
b. een functiekaart, zijnde overzichtsplattegronden met een inkleuring naar hoofdfuncties;
c. een overzicht in m² bvo/ m² vvo/ m² gbo per functie, inclusief de parkeerfunctie en een overzicht in m² bvo van eventuele sloop-, en nieuwbouwdelen.

Ad 2.
d. een globaal plan op het niveau van een Stuctuurontwerp in tekeningen betreffende de verschillende planniveaus (stedenbouw, landschap, architectuur en interieur), op de daarbij gebruikelijke schalen, met een aanduiding van de eventuele fasering;
e. een beschrijving van de aard van de voorgestelde (landschaps-) architectuur in verband met het beoogde kwaliteitsniveau, geïllustreerd met de uitwerking van enkele voor het plan kenmerkende onderdelen op het niveau van een Voorontwerp;
f. een beschrijving van het voorgestelde afwerkingsniveau in verband met de beoogde investeringen, geïllustreerd met een aanzet voor de materialisatie en detaillering van enkele voor het plan kenmerkende onderdelen op het niveau van Principedetails.

Ad 3.
g. een beschrijving van onderhoud, beheer en gebruik van roerend en onroerend erfgoed met het oog op een duurzame instandhouding, geïllustreerd met een uitwerking van enkele voor het plan kenmerkende onderdelen in de geest van een manual of housekeeping;

Ad 4.

h. een toelichting op het plan waarbij per onderdeel (1-3) aandacht is besteed aan vigerende eisen, beleidsdoelen en uitgangspunten voor natuur- en cultuurhistorische waarden, zoals deze zijn weergegeven in de bijlagen bij deze Procedurebeschrijving:
   * *Beleid*: o.m. Advies van de Ronde Tafel en Omgevingsvisie van gemeente en provincie;
   * *Data*: o.m. tekeningen, kadastrale gegevens, archeologie en bodem;
   * *Beschrijving monument/ landgoed*:
     o.m. Redengevende Beschrijving RCE en cultuurhistorische beschrijving park, gebouwen en interieur;
   * *Beschrijving Natuur en Landschap*:
     o.m. Historische verkenning tuin-, park-, bos en onderzoek naar flora & fauna.

i. een toelichting op de haalbaarheid van het plan, gezien bovengenoemde eisen, beleidsdoelen en uitgangspunten, waarin aannemelijk wordt gemaakt dat de voor het plan de benodigde vergunningen verkregen kunnen worden, met eventueel daarbij een zekerheidsmarge. Tevens dient deze toelichting op een afzonderlijk document te worden gegeven, waarin tenminste duidelijkheid wordt gegeven over de haalbaarheid qua ruimtelijke ordening in termen van bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak.

Ad 5.

j. een overzicht in m² bvo/ m² vvo/m² gbo per functie, inclusief de parkeerfunctie en een overzicht in m² bvo van eventuele sloop-, en nieuwbouwdelen (zie c);

k. financiële onderbouwing van de kosten en opbrengsten van het totale plangebied (Landgoed) bij transformatie, voortgezet gebruik en/of sloop/nieuwbouw over een exploitatietermijn van minimaal 15 jaar;

l. toelichting fasering en doorlooptijden planontwikkeling en realisatie omenten binnen het Projectplan/businesscase (maximaal één A4);

m. beschrijving nieuwe eigendomssituatie (maximaal één A4);

n. omschrijving van gestelde zekerheden en garantiestellingen bankgaranties, subsidies etc.) (maximaal één A4);

o. financiële geschiktheid en borging (maximaal één A4);

p. herkomst financiële middelen;

q. marktonderzoek (per functie);

r. benchmark (ter onderbouwing van de opbrengsten uit verkoop en/of exploitatie);

s. huur en/of koopovereenkomsten/contracten met derden.

6 Beoordelingskader:

	%	Doelen	Criteria
1	**20%**	een duurzame en passende herbestemming van Landgoed Paleis Soestdijk	- de mate waarin de voorgestelde herbestemming aansluit bij de waarden en betekenissen van Paleis Soestdijk, zoals deze ook zijn omschreven in de Uitgangspuntennotitie en Omgevingsvisie. Hier wordt onder meer gedoeld op de overwegend positieve associaties bij grote groepen in de Nederlandse samenleving. Het plan toont een toekomstbeeld dat kan worden begrepen en gewaardeerd als een volgend, betekenisvol hoofdstuk in de geschiedenis van het Paleis; - de mate waarin de herbestemming en het gebruik kunnen worden beschouwd als een toevoeging aan het regionale aanbod aan voorzieningen en de mate waarin bestaande bedrijvigheid in de regio er naar verwachting mede van kan profiteren; - de mate waarin het nieuwe gebruik verenigbaar is met de gewenste (semi-)openbare toegankelijkheid van het complex; - de mate waarin aannemelijk wordt gemaakt dat de nieuwe functies voor een langere periode gegarandeerd zijn en de herbestemming voldoende ruimte laat voor groei en aanpassing.
2	**20%**	een zorgvuldige restauratie, transformatie en eventuele uitbreiding van park en gebouwen	- de mate waarin de voorgestelde herinrichting van gebouwen en terreinen aansluit bij de waarden en betekenissen van Landgoed Paleis Soestdijk, zoals deze ook zijn omschreven in de bijlagen bij deze procedurebeschrijving betreffende het monument/ landgoed, park, natuur en landschap. Hier wordt onder meer gedoeld op de cultuurhistorische kwaliteiten en de ecologische kwaliteiten van het complex (waaronder de formeel beschermde) en de mate waarin de benodigde ingrepen in verhouding zijn met de reeds bestaande waarden. Dit wil zeggen of zij aanvullend zijn op, dan wel een te verantwoorden aantasting zijn van de reeds bestaande waarden; - de mate waarin sprake is van een uitgebalanceerde, samenhangende nieuwe situatie, waarin architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke integratie van gebouwen en terreinen wordt bewerkstelligd;
3	**20%**	een exploitatie, onderhoud en beheer, gericht op langdurige instandhouding van het ensemble	- de mate waarin meerjarig onderhoud en beheer van het totale complex integraal zijn benaderd en een duurzame instandhouding garanderen; - de mate waarin sprake is van een zorgvuldig beheer van de losse inventaris; - de mate waarin de exploitatievorm garanties biedt voor het behoud van het ensemble.
4	**20%**	Integraal en haalbaar plan (1-3)	- de mate waarin het plan past binnen vigerende eisen, beleidsdoelen en uitgangspunten voor natuur- en cultuurwaarden, zoals beschreven in diverse bijlagen bij de Procedurebeschrijving; - de mate waarin aannemelijk wordt gemaakt dat benodigde vergunningen worden verkregen voor de uitvoering van het plan
5	**20%**	Financieel	
		Optimaliseren verkoopprijs	De mate waarin de deelnemer aannemelijk maakt dat hij in staat is om de verkoopprijs van het Landgoed voor de Staat te optimaliseren binnen een toekomstbestendige en sluitende business case;
		Zekerheid financierbaarheid	De mate waarin de deelnemer aannemelijk maakt dat hij financieel in staat is om de investeringsopgave en nieuwe eigendomssituatie te realiseren;
		Haalbaarheid afzet van het vastgoed	De mate waarin de deelnemer aannemelijk maakt dat de in de business case benoemde opbrengsten door exploitatie en/of (gedeeltelijke) verkoop van het vastgoed/grond realiseerbaar en haalbaar zijn.

7. Vervreemdingsproces

7.1 Algemeen

De deelnemers die mogen deelnemen aan fase 3 (vervreemdingsproces), hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen (5.2.3).
De uitnodiging geeft de mogelijkheid om:

- een afspraak te maken voor het (opnieuw) bezichtigen van het object door een mailbericht met dat verzoek te zenden aan: biedboek@rijksoverheid.nl.
- deel te nemen aan dit vervreemdingsproces door het uitbrengen van een onvoorwaardelijke bieding en/of een bieding waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden. Eventueel kan deze voorwaardelijke bieding worden aangevuld met bescheiden die van invloed zouden kunnen zijn op het hieronder beschreven proces van gunning.

Uitgangspunt voor de bieding is verwerving van het object door de deelnemer zoals door de deelnemer weergegeven in zijn Projectplan/businesscase, waarbij als uitgangspunt geldt dat het object voor eigen rekening en risico zullen worden herontwikkeld en geëxploiteerd.

De Staat beslist in beginsel binnen 6 weken na de inschrijvingsdatum voor het indienen van een bieding over het al dan niet gunnen. De Staat onderzoekt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke - en de voorwaardelijke biedingen. Hierbij kijkt de Staat naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Met name de eventuele onzekerheid ten aanzien van afname, alsmede de termijn waarbinnen de deelnemer de overdracht wil laten plaatsvinden zal worden meegenomen in de afweging. Uitsluitend voorwaarden ten aanzien van de financiering en/of ruimtelijke ordeningsaspecten met betrekking tot het object worden aanvaard. Overige, door de bieder gestelde voorwaarden worden voor niet-geschreven gehouden. Tevens is de Staat gerechtigd de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek. De Staat behoudt zich het recht voor om een nadere toelichting te vragen op de uitgebrachte biedingen. De Staat beslist uiteindelijk of kan worden gegund en zo ja, of wordt gegund aan degene met de meest aanvaardbare bieding.

Mocht vervreemding aan de orde zijn, komt door middel van de gunning de koop tussen de Staat en de koper tot stand, welke koop nader wordt uitgewerkt in de nog op te stellen overeenkomst. Binnen vier weken na de gunning dient de overeenkomst conform het ontwerp zoals deze op een later tijdstip zal worden opgenomen in deze procedurebeschrijving te worden ondertekend. Binnen de termijn van 5 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst zal door de koper een bankgarantie moeten worden afgegeven of een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom worden gestort. De levering en de betaling van de koopsom zullen plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

7.2 Inschrijvings- en vervreemdingsvoorwaarden

Deze uitnodiging tot het doen van een bieding geschiedt onder de volgende voorwaarden:

7.2.1 Sluitingsdatum

De inschrijving wordt op een nader aan te geven moment vastgesteld.

7.2.2 (On)voorwaardelijkheid

De deelnemer mag uitsluitend één inschrijfformulier indienen voor het uitbrengen van een bieding. De deelnemer heeft de keuze uit drie mogelijkheden:

- alleen een onvoorwaardelijke bieding (in welk geval eventueel nader gestelde voorwaarden die de onvoorwaardelijkheid aantasten voor niet-geschreven worden gehouden)
- alleen een voorwaardelijke bieding
- een onvoorwaardelijke bieding en een voorwaardelijke bieding

In het geval van het uitbrengen van een bieding onder voorwaarden, moet(en) de voorwaarde(n) ondubbelzinnig en nauwkeurig worden omschreven

7.2.3 Overeenkomst tot vervreemding

De in het kader van de vervreemding tussen de Staat en de partij aan wie gegund wordt te sluiten overeenkomst zal terstond na gunning door de Staat worden opgesteld. In ieder geval zullen in de alsdan te sluiten overeenkomst de navolgende voorwaarden worden opgenomen:

- een toestemmingsvereiste met betrekking tot de vervreemding door de toekomstige gerechtigde(n) van (nader te bepalen gedeelten van) het object aan derden;
- een toestemmingsvereiste voor het wijzigen van de bestemming van (nader te bepalen gedeelten van) het object;
- een recht van eerste koop voor de Staat ingeval de toekomstige gerechtigde(n) overgaat tot vervreemding van (nader te bepalen gedeelten van) het object.

7.2.4 Wijze van inschrijven

7.2.4.1 Een inschrijving kan uitsluitend door een deelnemer worden gedaan en slechts schriftelijk in gesloten enveloppe met gebruikmaking van het voorgeschreven inschrijfformulier (model; zie **bijlage B03**).

7.2.4.2 De biedingen zijn exclusief overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting.

7.2.4.3 De inschrijving moet inhouden de naam, de voorletter(s) en het adres van de bieder, de zaak waarop de bieding betrekking heeft en het bedrag van de bieding in letters en cijfers, afgerond op hele euro's en bij een bieding onder voorwaarden een ondubbelzinnige en nauwkeurige omschrijving van de voorwaarde(n), die de bieder aan zijn bieding verbindt.

7.2.4.4 Onder de inschrijving moet de bieder zijn handtekening zetten.

7.2.4.5 Bij de inschrijving moet worden gevoegd:

a. een leesbare kopie van de relevante bladzijden (de bladzijden met de pasfoto en de handtekening) uit een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart, Nederlands rijbewijs) van de inschrijver (in geval van een natuurlijk persoon) c.q. ondertekenaar(s) namens de inschrijver (in geval van een rechtspersoon) en

b. indien de bieding wordt uitgebracht door een rechtspersoon, een uittreksel uit het handelsregister, die de actuele situatie en

bevoegdheden ten aanzien van de desbetreffende rechtspersoon en haar bevoegde bestuurder(s) weergeeft.

7.2.4.6 De inschrijving moet in een gesloten enveloppe, **uiterlijk op een nog nader aan te geven dag en tijdstip worden afgegeven ten kantore van mr. R.A. Spit, notaris te Den Haag (of diens waarnemer), kantoor Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn N.V., advocaten en notarissen, kantooradres: Bezuidenhoutseweg 57 te Den Haag (gebouw New Babylon).**

7.2.4.7 Te laat ontvangen inschrijvingen en inschrijvingen die niet voldoen aan de onder 7.2.4.1 tot en met punt 7.2.4.6 vermelde voorwaarden, zijn ongeldig. Indien het in letters en cijfers vermelde bedrag niet met elkaar overeenstemmen, geldt het bedrag in letters. Ongeldige inschrijvingen worden geretourneerd aan de bieder.

7.2.4.8 Inschrijvingen uitgebracht op een andere wijze dan hiervoor in dit hoofdstuk 7.2.4 omschreven worden niet geaccepteerd.

7.2.4.9 De inschrijving voor deze eventuele verkoop, dient te zijn vergezeld van een verklaring van een bank of instelling (welke onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen of de Wet op de Schadeverzekeringsbedrijf of een vergelijkbare buitenlandse instelling), waaruit blijkt dat de bieder zijn bieding kan nakomen. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Staat om -indien een dergelijke verklaring ontbreekt- de inschrijving ongeldig te verklaren en/of al die informatie te vragen die nodig is om te kunnen nagaan of aan de financiële verplichtingen ingevolge de gunning kan worden voldaan. De bieders geven door het uitbrengen van een bieding volmacht aan de Staat waar nodig, die informatie in te winnen.

7.2.5 Aansprakelijkheid Staat

7.2.5.1 De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in de 'procedure-leidraad indienen voorstellen voor nieuwe bestemming Paleis Soestdijk', gepubliceerd op 16 augustus 2015 en deze procedurebeschrijving met bijbehorende bijlagen of in de nog aan te leveren concept-koopovereenkomst zijn opgenomen.

7.2.5.2 Tenzij een overeenkomst tot stand komt tussen een deelnemer en de Staat met betrekking tot het object, welke uitdrukkelijk andersluidende verklaringen en/of garanties van de Staat bevat, staat de Staat niet in voor de kwaliteit en de onderhoudstoestand van het object en/of de zich daarin bevindende technische installaties. De informatie op de website en in deze procedurebeschrijving mag en kan niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, de waarde en/of de kwaliteit van het object en bedoelde installaties. Desgewenst wordt de geïnteresseerde tijdens de bezichtigingen of eventueel op afspraak in de gelegenheid gesteld onderzoek uit te voeren om de bovengenoemde kwaliteit en onderhoudstoestand vast te stellen.

7.2.5.3 Het object zal aan de koper ongevorderd worden overgedragen en door de koper worden aanvaard in de staat waarin het zich op het moment van de levering bevindt. Eventuele wijzigingen in de staat van het object, ontstaan gedurende de periode tussen de

datum, waarop de koper zijn bieding in het kader van de verkoopprocedure heeft gedaan en de datum van de levering, komen voor rekening en risico van de koper, tenzij de koper aantoont dat deze wijzigingen het gevolg zijn van een handelen of nalaten van de zijde van de Staat en koper ten gevolge van dit handelen of nalaten schade lijdt.

7.2.5.4 De voorwaarden in het formulier 'Vertrouwelijkheids- en integriteitsverklaring en disclaimer' **bijlage B05** zijn onverkort van toepassing met betrekking tot de aansprakelijkheid van de Staat (7.2.5.1).

7.2.6 Gebondenheid en aansprakelijkheid bieder

7.2.6.1 Met het doen van zijn bieding onderwerpt de bieder zich aan alle bepalingen van deze procedurebeschrijving.

7.2.6.2 Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met het moment van gunning onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding(en) gebonden. Nadat en voor zover gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid eerst voor degene aan wie niet is gegund, nadat een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van de Staat door de desbetreffende deelnemer is ontvangen.

7.2.6.3 (Rechts)personen die gezamenlijk een bieding hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk.

7.2.7 Openen enveloppen

7.2.7.1 Onmiddellijk na het onder punt 7.2.4.6 vast te stellen tijdstip zal de notaris de enveloppen in een niet-openbare bijeenkomst openen. Nadat alle enveloppen zijn geopend zal de notaris de geldigheid van de biedingen controlerenen de geldige biedingen vervolgens aan de Staat overhandigen. Daarna zal de onder 7.2.10 bedoelde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de biedingen door de Staat plaatsvinden. Over de hoogte en de inhoud van de biedingen worden geen mededelingen verstrekt.

7.2.7.2 Van de inschrijving wordt een notarieel proces-verbaal opgemaakt.

7.2.8. Gelijke biedingen

Indien bij de bieding twee of meer bieders dezelfde hoogste onvoorwaardelijke bieding hebben uitgebracht, zal de notaris door middel van een loting bepalen welke bieding als de hoogste bieding zal worden aangemerkt.

7.2.9 Legitimatieplicht

De bieders zijn op eerste verzoek van de notaris verplicht zich tegenover hem te legitimeren.

7.2.10 Gunning

7.2.10.1 De Staat beslist in beginsel binnen 6 weken na de inschrijvingsdatum omtrent het al dan niet aanvaarden van de biedingen en omtrent de gunning. Zie hiervoor ook 7.1.

7.2.10.2 Naast het bepaalde in artikel 7.2.10.1 is de Staat gerechtigd om de gunning afhankelijk te stellen van de uitkomst van een door de Staat desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij die de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht, gelijk aan of vergelijkbaar met de procedures en criteria zoals opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Staat is gerechtigd een door haar aan te wijzen externe partij te verzoeken om dienaangaande een advies uit te brengen. Dit advies is voor de Staat niet bindend. De Staat is gerechtigd niet tot gunning over te gaan zolang vorenbedoeld onderzoek niet is afgerond.

7.2.10.3 De gunning wordt bij aangetekende brief meegedeeld aan degene aan wie is gegund. Degenen aan wie niet is gegund ontvangen hiervan schriftelijk bericht.

7.2.10.4 Degene aan wie is gegund, moet binnen vier weken na dagtekening van de brief waarbij hem de overeenkomst ter ondertekening is gestuurd, de overeenkomst ondertekenen en terug sturen.
De levering zal geschieden door het hiervoor genoemde notariskantoor en de betaling van de koopsom zal plaatsvinden binnen de termijn genoemd in de koopovereenkomst, zijnde uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of een andere termijn, indien de gunning geschiedt op grond van een bieding met voorwaarden, dat een uitstel van de levering inhoudt.

7.2.10.5 De beslissingen van de Beoordelingscommissie en de Stuurgroep zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling zodat daartegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

7.2.10.6 De beslissingen van de Staat zijn niet aan te merken als besluit in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. De beslissingen zijn onderdeel van het privaatrechtelijk handelen van de Staat.

7.2.11 Waarborgsom/bankgarantie

De koper is gehouden een waarborgsom te betalen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent zal worden bepaald in artikel 7 van de nog op te stellen concept-koopovereenkomst. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks met inachtneming van hetgeen hieromtrent zal worden bepaald in artikel 7 van de koopovereenkomst.

7.2.12 Reserveringsvergoeding

7.2.12.1 Indien er sprake is van een voorwaardelijke bieding zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de koper voor een nader te bepalen termijn in de gelegenheid wordt gesteld aan deze voorwaarde(n) te voldoen. Daarbij is het uitgangspunt dat de koper gedurende een termijn van 3 maanden voor deze

exclusiviteit geen vergoeding verschuldigd is aan de Staat. Na ommekomst van deze termijn van 3 maanden is de koper maandelijks een reserveringsvergoeding verschuldigd aan de Staat. De reserveringsvergoeding bedraagt op jaarbasis 5% van de koopsom. Deze vergoeding is de koper verschuldigd tot het moment dat de levering zal plaatsvinden.

7.2.12.2 De op dat moment door koper reeds betaalde en door de Staat ontvangen reserveringsvergoeding zal in mindering worden gebracht op de uiteindelijk door de koper verschuldigde koopsom.

7.2.12.3 Indien de koper de overeenkomst op grond van de ontbindende voorwaarde(n) rechtsgeldig ontbindt vindt er géén restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde en door de Staat ontvangen reserveringsvergoedingen.

7.2.12.4 Indien de koper de overeenkomst op niet gegronde reden ontbindt vindt er tevens geen restitutie plaats van de reeds door de koper betaalde reserveringsvergoedingen.

7.2.13 Niet-nakoming verplichtingen

Bij niet-nakoming van de in 7.2.10.4 en 7.2.11 bedoelde verplichtingen zal zonder dat ingebrekestelling is vereist:

a. de Staat bevoegd zijn de koopovereenkomst te ontbinden;
b. de koper een boete verschuldigd zijn, gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd de bevoegdheid van de Staat om vergoeding te vorderen voor de geleden of te lijden schade, voor zover deze schade het bedrag van de boete te boven gaat.